



SINTESI SCHEMATICA DELLA DISCIPLINA DEI MUTAMENTI D'USO

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 24/2015)¹

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

QUALE E' LA DESTINAZIONE D'USO IN ATTO:

Ai sensi del comma 6, dell'art. 28 della L.R. 15/2013 la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente (>50% del totale SU).
Ovvero vale il principio secondo il quale "l'uso in atto" equivale "all'uso legittimo".

QUALI SONO I MUTAMENTI D'USO RILEVANTI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO:

Ai sensi del comma 1, dell'art. 28 della L.R. 15/2013 costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici comunali.

In Emilia Romagna quindi il mutamento d'uso è sempre urbanisticamente rilevante.

A livello statale invece, art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2011, come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), della L. n. 164/2014, sono urbanisticamente rilevanti solo i mutamenti d'uso che comportano il passaggio dall'una all'altra delle cinque categorie funzionali principali (diventate sei, nell'art. 28 della L.R. n. 15/2013, come sostituito dall'art. 34 della L.R. n. 9/2015).

QUALE E' L'OGGETTO DEL CAMBIO D'USO:

L'intervento di cambio d'uso può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o ad una singola Unità Immobiliare; non può riguardare invece porzioni di Unità Immobiliari.

COSA NON COSTITUISCE CAMBIO D'USO:

Ai sensi del comma 7, dell'art. 28 della L.R. 15/2013:

- non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati;
- non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.Lgs. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati; tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici; tale disposizione, introdotta dalla L.R. 15/2013 (art. 28, c. 7) è da coordinarsi con quella dettata dall'art. 30-bis della L. 98/2013, il quale stabilisce che l'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli di cui all'articolo 4 del

¹ *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*

D.Lgs. 228/2001, non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

Non costituisce cambio d'uso l'insediamento di associazioni di promozione sociale ed è compatibile con tutte le destinazioni d'uso omogenee (L. 383/2000, art. 32 – L.R. 34/2002, art. 16).

In ogni caso non costituisce intervento di mutamento di destinazione d'uso la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

QUANDO IL MUTAMENTO D'USO E' AMMESSO:

A norma del comma 3, art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2011, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (o meglio, il diverso utilizzo dell'immobile nell'ambito della stessa categoria funzionale) è sempre consentito, indipendentemente da quanto eventualmente contrariamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali.

Tuttavia, il comma 2 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 (come sostituito dall'art. 34 della L.R. n. 9/2015), stabilisce che gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica a quanto sopra disposto, continuano a trovare applicazione le previsioni dei piani vigenti, contenenti l'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili.

In particolare per la destinazione d'uso commerciale, la circolare regionale 11 marzo 2015 n. 151451 afferma che il passaggio da una tipologia all'altra di un esercizio commerciale in essere è ammesso solo se espressamente previsto dallo strumento urbanistico e se possono essere reperiti i relativi standard. Pertanto, in estrema sintesi le scelte compiute dagli organi preposti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigente di livello provinciale e comunale, per quanto attiene sia alle tipologie commerciali (vicinato-medio piccole-medio grandi e grandi strutture di vendita) sia al settore merceologico dell'attività (alimentare-extralimentare), continuano a trovare applicazione e i passaggi da l'uno all'altra di dette tipologie di esercizi commerciali, così come i nuovi insediamenti, sono autorizzabili solo se conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

QUANDO SI VERIFICA L'AUMENTO DI CARICO URBANISTICO:

Ai sensi del combinato disposto del comma 3, dell'art. 28 della L.R. 15/2013 e di quanto precisato dalla Circolare regionale n. 0550910 del 31.07.2015, oltre che dal punto 3.3 della D.C.R. n. 849, del 04.3.1998 si ha aumento di carico urbanistico nel passaggio (in un senso e/o nell'altro) da una ad un'altra delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale;
- f) rurale.

Inoltre, sempre ai sensi delle stesse norme, costituisce aumento di C.U., all'interno invece di una stessa categoria funzionale, un cambio d'uso che comporti, a norma di legge o di strumento urbanistico, superiori dotazioni territoriali ed anche di parcheggi pertinenziali.

QUANDO OCCORRE REPERIRE LE DOTAZIONI TERRITORIALI:

Ai sensi del comma 5, dell'art. 28 della L.R. 15/2013, qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico (in entrambe le ipotesi di cui sopra), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'allegato della L.R. 20/2000 ed art. 68/III del RUE. I parcheggi pertinenziali, viceversa, non sono "monetizzabili" e vanno sempre ed in ogni caso reperiti, laddove richiesto dagli strumenti urbanistici.

QUALI SONO I CAMBI D'USO CON OPERE E SENZA OPERE (C.U. FUNZIONALI):

Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, oppure accompagnata da opere che non siano funzionali al cambio d'uso (es. manutenzione ordinaria) dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.

A norma dell'art. 41/I del RUE, in tutti i casi di mutamento d'uso senza opere a ciò preordinate e di diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso, non potranno, per l'unità immobiliare oggetto di cambio d'uso funzionale o diverso utilizzo, essere eseguite opere edili, preordinate a tale cambio d'uso o diverso utilizzo, nei sei mesi antecedenti. Inoltre, nei sei mesi successivi al cambio d'uso/diverso utilizzo non accompagnato da opere, non potranno essere eseguite opere edili funzionali a tale cambio d'uso, tali da configurare un artificioso mutamento d'uso/diverso utilizzo connesso a trasformazioni fisiche realizzato in più fasi successive. In tali ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con proprio provvedimento, procederà, a carico degli interessati, al recupero del contributo di costruzione dovuto.

QUALE TITOLO EDILIZIO OCCORRE:

- Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica (ovvero senza opere edilizie a ciò preordinate) dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale, è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000; si utilizza il modulo unificato regionale n. 10; a tale proposito occorre precisare che questa comunicazione potrà essere utilizzata anche quando nello stesso fabbricato abitativo sia compresa un'altra unità immobiliare destinata a servizio agricolo (D/10) o comunque altri locali di servizio agricoli, mentre, se il servizio agricolo di cui si intende cambiare destinazione è isolato dal fabbricato abitativo, occorrerà utilizzare la CIL generica di cambio d'uso senza opere, di cui al comma 4, lett. c), dell'art. 7, della L.R. 15/2013;
- Per il cambio d'uso senza opere che non comporta aumento delle dotazioni territoriali: CIL (art. 7, c. 4, lett. c, L.R. 15/2013);
- Per il cambio d'uso senza opere che comporta delle dotazioni territoriali: SCIA (art. 30, c. 1, lett. b, L.R. 15/2013);
- Per il cambio d'uso connesso ad opere edilizie: il titolo edilizio necessario per la realizzazione delle relative opere.

QUANDO I MUTAMENTI D'USO SONO ONEROSI O GRATUITI:

Sono gratuiti i mutamenti d'uso di cui alle lettere a) e b) del punto precedente.

Ai sensi del comma 5, dell'art. 28 della L.R. 15/2013, qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico (in entrambe le ipotesi di cui sopra), il mutamento d'uso è subordinato oltre che all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, anche al versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

A tale scopo si deve fare riferimento ancora alle tabelle parametriche delle tariffe degli oneri di urbanizzazione di cui alle D.C.R. n. 849 e 850/1998, fino alla loro ridefinizione, ai sensi dell'art. 30, c. 4, della L.R. 15/2013.

Inoltre, se il mutamento d'uso è accompagnato da opere, sarà dovuto anche il contributo di costruzione afferente al costo di costruzione, in relazione alle opere edilizie effettivamente eseguite.

CAMBIO D'USO ALL'INTERNO DI UNA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE:

All'interno di una stessa categoria funzionale, un cambio d'uso che comporti, a norma di legge o di strumento urbanistico, un aumento di carico urbanistico, ovvero quindi superiori dotazioni territoriali ed anche di parcheggi pertinenziali, è oneroso, in tal senso, relativamente ai casi più diffusi e da verificare in sede di rilascio/presentazione del titolo edilizio si ha la seguente situazione (i riferimenti a SU o VU vanno fatti rispetto ai valori effettivi di progetto e non teorici massimi ammissibili, salvo dove il riferimento a questi ultimi sia espressamente previsto):

INTERVENTO	DAL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO		
	PARCHEGGI PUBBLICI		PARCHEGGI PRIVATI
	NO per le zone storiche		
	Valore maggiore tra i due		
	P.P.	P.U.	P.E.
Nuova costruzione di edificio residenziale in ambito di saturazione (estensiva o intensiva)	5,00 mq/100 mc VU	15% della SU	50% della SU con almeno 1 posto auto/u.i.
Ristrutturazione edilizia di edificio residenziale con o senza ampliamento	3,00 mq/100 mc VU		50% della SU con almeno 1 posto auto/u.i.
Nuova costruzione di edificio residenziale in Ambito/Comparto di nuova previsione ANIR o a progetto planivolumetrico	Già previsti dal PUA o dal PP in relazione alla potenzialità edificatoria massima teorica	Già previsti dal PUA o dal PP in relazione alla potenzialità edificatoria massima teorica	50% della SU con almeno 1 posto auto/u.i.
Nuova costruzione per la destinazione direzionale	40% di SU max edificabile	60% SU	20% SU
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso per la destinazione direzionale, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione per la destinazione ad artigianato di servizio	40% di SU max edificabile	10% SU	20% della SU e comunque in quantità sufficiente a garantire lo svolgimento delle attività di sosta/carico/scarico dei mezzi pesanti esclusivamente all'interno del lotto
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso per la destinazione ad artigianato di servizio, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione di esercizi commerciali di vicinato	40% di SU max edificabile	20% SU	50% della SU Deve trattarsi di spazi aperti

Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso di esercizi commerciali di vicinato, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		direttamente accessibili dalla clientela
Nuova costruzione di pubblici esercizi	40% di SU max edificabile	20% SU	60% della superficie di somministrazione
Ristrutturazione edilizia o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso di pubblici esercizi, con o senza ampliamento	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione di esercizi ricettivi	40% di SU max edificabile	40% SU	1 posto auto/2 posti letto in riferimento alla ricettività massima potenziale della struttura
Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento o diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso di esercizi ricettivi	20% di SU max edificabile		
Nuova costruzione di fabbricati ad uso produttivo-artigianale	5% di SF	10% di SU	20% della SU e comunque in quantità sufficiente a garantire lo svolgimento delle attività di sosta/carico/scarico dei mezzi pesanti esclusivamente all'interno del lotto
Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di fabbricati ad uso produttivo-artigianale	2,50% di SF	10% di SU	

Ai sensi dell'art. 6/II del RUE, per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di manovra) è di 25,00 mq.

CAMBIO D'USO TRA DUE DIVERSE CATEGORIE FUNZIONALI:

Fermo restando che, in ogni caso, il passaggio dall'una all'altra delle sei principali categorie funzionali, rappresenta aumento di carico urbanistico (ad es. da residenziale a commerciale, ma anche da commerciale a residenziale), il mutamento d'uso sarà oneroso, previo versamento del conguaglio tra gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori. Facendo quindi riferimento alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione, di cui alle D.G.R. n. 849 e 850/1998 e riportate in Allegato 9 al RUE, le ipotesi di onerosità sono le seguenti:

		A					
		Residenziale	Turistico-ricettiva	Produttiva	Direzionale	Commerciale	Rurale
DA	Residenziale	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Turistico-ricettiva	SI	NO	NO	SI	SI	NO
	Produttiva	SI	SI	NO	SI	SI	NO
	Direzionale	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Commerciale	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Rurale	SI	SI	SI	SI	SI	SI

CAMBIO D'USO FITTIZIO, PER RECUPERO DELLE SUPERFICI PERTINENZIALI A SUPERFICI UTILI:

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, sono effettuabili semplicemente previa CIL asseverata e sono sottoposti a contributo di costruzione, commisurato alle sole opere di urbanizzazione, e dunque ai soli oneri di urbanizzazione, qualora comportino aumento del carico urbanistico e dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile (entrambe le condizioni quindi). In tale ipotesi, dunque, si deve pagare la quota degli oneri di urbanizzazione corrispondente solo all'aumento della superficie calpestabile rispetto a quella dell'edificio originario (art. 17, c. 4, D.P.R. 380/2001).

Sono viceversa assoggettati a detto contributo gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata, che prevedano la realizzazione di soppalchi (in quanto aumento della superficie calpestabile); ma non quelli che prevedano il passaggio di locali o parti di essi da superfici accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile (ad esempio il recupero ai fini abitativi di cantine e/o sottotetti, sempre che vi siano le condizioni dimensionali ed igienico-sanitarie).

FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI E CAMBIO D'USO:

Ai sensi del punto 6.3 della D.C.R. n. 849/1998, costituisce aumento di carico urbanistico l'aumento del numero delle unità immobiliari (ovvero il c.d. frazionamento di U.I.).

Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria (con interventi strutturali e non) quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3, c. 1, lett. b, D.P.R. 380/2001).

L'intero contributo di costruzione non è dovuto per il frazionamento di unità immobiliari, di qualsiasi destinazione d'uso, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (ristrutturazione edilizia) e qualora non comporti aumento delle superfici utili

ed un mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali (art. 32, c. 1, lett. g, L.R. 15/2001 e D.G.R. 75/2014).

Precedentemente, ai sensi della D.C.R. n. 849/1998, punto 1.5.4, nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere era quella relativa all'Unità Immobiliare (U.I.) minore o minori.

Pertanto, fuori dai casi di cui sopra, ad es. nel caso di frazionamento con mutamento d'uso con aumento delle dotazioni territoriali, il contributo di costruzione è dovuto (tariffa R.E. con aumento di carico urbanistico, di cui alle tabelle parametriche regionali, riferito alle superfici oggetto di mutamento d'uso).

Castel San Giovanni, martedì 3 novembre 2015



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



² Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.